



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 21 mars 2023

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	14:30	17/PFU/184 6490/	LA COOPERATIVE DU CHANT DES CAILLES S.C.R.L.	Avenue Léopold Wiener 20 - 26 Transformation de la bergerie et restauration d'une annexe au sein du parc classé du Couvent Sainte Anne.	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Vu la situation de la demande en zone verte et en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu la situation de la demande dans le site Couvent Ste-Anne, classé par Arrêté Royal du 19 juillet 2007 ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du PPAS « zone 7 - WIENER » (AR 13-01-2011) en zone de parc classé ;

Attendu que la demande vise à transformer la bergerie et restaurer d'une annexe au sein du parc classé du Couvent Sainte Anne ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 30/01/2023 au 13/02/2023 pour les motifs suivants:

- Application des prescriptions générales du PRAS
 - 0.3. : Actes et travaux dans les zones d'Espaces Verts (sauf code forestier) ;
 - 0.6. : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Que 28 réclamations/observations ont été introduites lors de l'enquête publique dont :

- 19 « défavorable au projet » pour les motifs principaux suivants :
 - L'impartialité de la commission de concertation;
 - Le saucissonnage du projet ;
 - Incomplétude de la demande : L'absence d'un rapport d'incidences et d'un avis SIAMU ;
 - La présence d'erreurs dans l'avis CRMS ;
 - La non-conformité de la demande avec le PPAS Wiener;
 - L'occupation des exploitations commerciales et artisanales de la coopérative du Chant des Cailles sur le site, sans respecter es prescriptions urbanistiques et environnementales dont l'arrêté de classement du par cet l'art.98,§1^{er}, du COBAT-absence de sanctions des faits infractionnels ;
 - La montée en puissance des exploitations commerciales sur le parc ;
 - La dégradation du parc ;
 - Le nombre de moutons autorisés sur le site ;
- 9 « favorable au projet » pour les motifs principaux suivants :
 - Le projet répond aux normes et respecte les données environnementales et de biodiversité des lieux ;
 - Le projet favorise les circuits courts et locaux ;
 - projet pédagogique essentiel de découverte des animaux, de la nature et de l'alimentation durable ;
 - Création d'emploi en économie circulaire ;
 - Valorisation du patrimoine urbain ;
 - Réinsertion professionnelle ;

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT titre V Patrimoine : Bien classé ou en cours de classement depuis max. 2 ans (art.235) ;

Que celle-ci , en séance du 07/03/2023, a décidé de reporter son avis ;

Considérant que la demande a été soumis à l'avis conforme de la CRMS en vertu de l'art.117§2,2° du COBAT ;

Que celle-ci , a rendu un avis favorable sous conditions en séance du 11/01/2023 libellé comme suit :

« La CRMS estime que les nouveaux plans de projets de transformation présentés pour les zones de la bergerie et de la laiterie du Bercaill n'auront pas d'incidences patrimoniales et paysagères négatives sur le parc du couvent Saint-Anne. Ce projet s'inscrit en outre dans la lignée de la vocation originelle du site classé et améliore l'esthétique des constructions et de leurs abords. Vu que les constructions projetées ne porteront pas préjudice aux perspectives vers et depuis le site classé et qu'ils contribuent à une amélioration de la situation existante des constructions, peu qualitative, la Commission rend sur la demande un avis conforme favorable sous les conditions suivantes :

- Les travaux devront se dérouler dans le respect du site, y compris au niveau du relief ainsi que des arbres proches de la bergerie et de leur système racinaire. La DPC devra être étroitement associée à l'organisation et au déroulement du chantier qui fera l'objet d'une demande de permis de chantier introduite en bonne et due forme ;

- L'intégration de l'élevage dans le biotope actuel devra respecter le site classé dans sa globalité. Tout particulièrement, le troupeau devra être tenu strictement à l'écart des arbres et arbustes fruitiers, forestiers et d'ornement. À cette fin, on prendra les mesures de protection adaptées, à valider préalablement par la DPC »

Description du site :

Considérant que les bâtiments concernés par la demande de permis sont situés au sein du parc classé du Couvent Sainte Anne ;

Considérant que le parc de ± 5 ha s'étale entre l'avenue Léopold Wiener où se situent les bâtiments du Couvent (transformés récemment en maison de repos) et d'autre part l'avenue Calypso et l'avenue des Hanneçons ; que le site est un des témoins de l'essor des grandes congrégations religieuses du XIXème siècle et de l'utilisation du terrain notamment en cultures maraîchères,

Considérant qu'on y trouve une mosaïque de biotopes : un verger, des prairies, des bosquets, un bois ;

Considérant que dans les années 1990, les religieuses ont pratiqué l'agriculture et l'élevage sur le site ; que ces pratiques ont progressivement disparu à partir des années 1980 ; que depuis 2013, le projet du Bercail, développé par La Coopérative du Chant des Cailles et soutenu par le Couvent Sainte Anne ASBL a permis de relancer l'activité agricole sur base d'un modèle agro-écologique, BIO, respectueux de l'environnement et vecteur de cohésion sociale et d'éducation relative à l'environnement et à la nature ;

Considérant en effet, qu'une partie du parc est actuellement occupée par « la Ferme du Chant des Cailles », gestionnaire d'un projet d'agriculture urbaine ancré à Watermael-Boitsfort ; que parmi ses activités figure le projet du Bercail initié en 2012 sur les terrains du couvent Saint-Anne et concentré sur l'élevage de brebis et sur la fabrication de fromage à partir du lait produit sur place ;

Considérant que le « Bercail » constitue le pôle élevage de la Ferme du Chant des Cailles installé depuis 2013 au Couvent Saint-Anne ;

Historique des permis

Considérant que le 8 novembre 2013, Le Bercail a déposé une déclaration (permis d'environnement de classe trois) pour un maximum de 30 moutons au Couvent Sainte Anne (n° 2013/0404) ;

Considérant que le 04/02/2014, un permis d'urbanisme (réf. 17/PFU/494418) est délivré pour la restauration du verger (abattre 2 arbres morts, planter 22 arbres, remplacer la clôture), et la restauration de la grange pour permettre la fabrication de fromage à partir de lait de brebis produit sur le site et des travaux de conservation de la bergerie du Couvent Sainte Anne;

Considérant dès lors, que le permis susvisé autorise explicitement le changement d'utilisation de la grange en fromagerie ;

Considérant par ailleurs ; que la bergerie et la fromagerie dûment autorisées constituent des activités productives au sens du PRAS ;

Considérant que le 22/04/2014, un permis d'environnement de classe 2 a été délivré pour l'installation d'une fromagerie (n° 2014/0412). Ce permis est valable jusqu'au 22/04/2029 ;

Considérant qu'une visite d'inspection de la commune de Watermael-Boitsfort a eu lieu sur le site pour constater que la situation existante n'était pas conforme au permis de 2014 ; que le 21/06/2019, une mise en demeure de régulariser la situation a été envoyée par la commune ;

Considérant qu'en octobre 2019, suivi de cette mise en demeure, une première demande de permis d'urbanisme a été introduite (17/PFU/1726447); que cette demande visait à rénover et agrandir la bergerie de la coopérative du Chant des Cailles pour le développement de ses activités ;

Considérant qu'en date du 18/06/2020, le contrôleur régional, accompagné de la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) et de Bruxelles Environnement (BE), s'est rendu sur place ; qu'en 12/08/2020, URBAN a envoyé un courrier dans lequel le demandeur a été mis en demeure de régulariser diverses infractions urbanistiques constatées par l'Inspection ;

Considérant qu'en raison de l'augmentation du nombre de moutons sur le site, une nouvelle demande de permis d'environnement a été introduite en 2019 ; que le 30/09/2020, la commune de Watermael-Boitsfort a formulé le souhait d'une « rationalisation » des demandes de PE qui globaliserait tous les sites d'exploitation du Bercail ; qu'une nouvelle demande de PE reprenant l'ensemble des moutons présents sur tous les sites a été introduite en novembre 2020 ; que le 22/03/2021, un permis d'environnement de classe 2 est délivré pour l'exploitation d'un cheptel de moutons répartis sur 4 bergeries et leurs différentes parcelles de pâturage (n° 2020/601) ; que ce permis (n° 2020/601) a été confirmé sur recours par le Gouvernement en date du 23/12/2022 ; que ce permis est assorti de conditions notamment en ce qui concerne les horaires d'exploitation, le stockage du fumier et la mobilité , le charroi et la fréquentation ;

Considérant que en novembre 2020, une deuxième demande de permis d'urbanisme a été introduite (17/PFU/176645); que cette demande visait à remplacer des annexes situées à côté de la grange au Couvent Saint Anne ;

Considérant qu'en date du 13/10/2021, à la demande d'URBAN, le demandeur a retiré les deux demandes de permis en cours (celle de la bergerie et celle de l'annexe de la grange) et a déposé une nouvelle demande de permis d'urbanisme globale qui rassemble les deux espaces ;

Projet

Considérant que la demande concerne la transformation de la bergerie et restauration d'une annexe par la coopérative du Chant des Cailles pour le développement de ses activités ;

Considérant que la demande de permis actuelle concerne des bâtiments situés dans deux zones du parc distinctes : la zone de la fromagerie et de ses dépendances, et la bergerie située au centre du parc ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :

- Réaménager la zone « fromagerie » installée dans la zone de l'ancienne grange du couvent : restaurer les constructions existantes et construire un local didactique et un atelier à l'emplacement d'anciennes annexes ;
- Au niveau de la bergerie : remplacer l'abri par une nouvelle construction, dont l'emprise au sol correspond à la situation de droit (abri initial de 1949), mais dont le volume est augmenté d'un niveau destiné au fenil (construction composée d'une base de béton + charpente métal / bois, bardage bois, toiture tôle gris foncé) ;
- Aménager aux abords de la bergerie une zone de stockage pour le fumier ainsi qu'une citerne d'eau de pluie et une citerne à purin ;

Motivations

Considérant que le projet soumis est conforme au PRAS en ce qu'il répond aux prescriptions de celui-ci en termes d'entretien de la zone et de maintien de la biodiversité ; que par ailleurs le projet soumis permet de développer les activités sur le site telles que des animations et ateliers en lien avec les moutons ; que ces activités rencontrent le rôle social et pédagogique du parc ;

Considérant que la présence de moutons sur le site permet un entretien naturel de la zone et permet le développement d'activités à visée socio-pédagogiques

Considérant que le projet soumis est conforme au PPAS « zone 7 - WIENER» (AG 13-01-2011) ; en ce que la végétation y est maintenue ; en ce que le projet soumis vise à remplir leur rôle paysager, écologique ;

Considérant que les bâtiments concernés par la demande sont des bâtiments de type « agricoles » qui ont toujours servi à abriter des animaux ou à stocker du matériel, des outils ; qu'ils n'ont pas une valeur architecturale importante mais ont une valeur patrimoniale en ce qu'ils témoignent d'une activité agricole sur le site qui a toujours joué un rôle fondamental pour la production alimentaire et/ou pour l'entretien du site ;

Zone de la bergerie

Considérant l'état de vétusté de la bergerie et l'aspect peu qualitatif et esthétique du bâti existant dans le parc classé,

Considérant que le projet vise à démonter l'annexe temporaire réalisée sans permis et à rénover et transformer la bergerie ;

Considérant que cette rénovation est indispensable compte tenu de la vétusté du bâti existant ; qu'elle constitue l'occasion pour le gestionnaire de réorganiser les espaces afin d'améliorer la gestion du troupeau et du fumier ;

Considérant que l'implantation au sol de la bergerie reste identique à la situation de droit et respecte le périmètre prescrit au PPAS ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la bergerie sera entièrement utilisé comme surface de stabulation (espace pour les moutons) soit une surface totale de 76 m² ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser la bergerie afin d'y installer un fenil ;

Considérant que le volume de la bergerie est augmenté, mais que la surface reste la même que dans la situation de droit, étant donné que le fenil est considéré comme un espace de stockage et n'est pas pris en compte dans le calcul des superficies de plancher ;

Considérant que le volume projeté est intégré au talus et restera très peu impactant sur le site comme la bergerie d'origine ;

Considérant en effet, que l'impact de la hauteur de la bergerie est très limité du fait du relief du site ; que la bergerie s'intègre dans le paysage ;

Considérant que le bâtiment proposé est en béton, en bois et en métal :

- Le rez-de-chaussée sera réalisé en parpaings de béton. Ce matériau est nécessaire car il sera en contact avec la terre sur plus de la moitié de la structure puisque celle-ci est intégrée au talus existant. Il sera également nécessaire pour porter les poutres en métal qui supporteront le fenil ;
- Les parpaings seront enduits à la chaux à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment ;
- Sur la base en béton, la charpente sera en métal et en bois ;
- Le bardage sera en bois ;
- Afin de dynamiser l'esthétique de la façade nord-est, la liaison entre l'enduit à la chaux et le bardage bois ne sera pas continue ;

Considérant que la demande prévoit deux portes en bois et une baie vitrée permettant de faire entrer la lumière sur la façade sud-est et une grande porte pour la sortie des brebis vers la prairie sur la façade nord-est ;

Considérant que des nids à chouette effraie seront intégrés à la structure de la bergerie afin de favoriser leur implantation sur le site ; que des nichoirs à mésanges ou autres passereaux seront également intégrés dans le bardage bois ;

Considérant que la demande propose une toiture en tôle gris foncé avec un isolant de 3 cm ; que plusieurs tôles translucides permettant l'éclairage zénithal ; que la lumière arrive jusqu'à l'espace de

stabulation car une partie du plancher du fenil est constitué de plaques en verre (utile pour le passage de la lumière et pour observer les brebis depuis le fenil) ;

Considérant que l'aspect des façades et le choix des matériaux s'inspirent des caractéristiques typologiques du bâti existant ; que l'architecture est simple, sobre et en harmonie avec son environnement ; que le projet améliore la qualité du bâti ainsi que la qualité de ses environs ;

Considérant que les eaux de pluie de la toiture sont récoltées afin d'être stockée dans une cuve de 10.000 litres située sous la surface de dolomie située à côté de la bergerie ; qu'il se trouve également une citerne de 2000 litres pour stocker les purins de la zone de stockage du fumier ;

Considérant qu'un aménagement d'un chemin en dolomie (comme la plupart des chemins actuels du couvent) bordant le pignon sud-est permettra notamment l'accès en tracteur au pignon nord-est (pour l'évacuation du fumier) ;

Considérant que la demande prévoit une dalle de béton sur une partie de la zone actuellement occupée par les klinkers (+/-1990) et les pierres bleues (+/- 1946) ; que cet aménagement imperméable permettra le stockage du fumier ainsi que les nombreuses manœuvres du tracteur lors du vidage de la bergerie et lors de l'évacuation du fumier en dehors du site ;

Considérant qu'après la restauration de la bergerie la méthode de gestion du fumier sera la suivante :

- Évacuation du fumier de la bergerie quelques fois par an grâce au tracteur ;
- Stockage du fumier sur la dalle en béton située devant la bergerie. Le fumier sera bâché et les éventuels lixiviats (purins) seront stockés dans une citerne enterrée prévue à cet effet ;
- Les déchets verts du site du Couvent Sainte Anne pourront être intégrés au fumier ;
- Au cours du compostage la masse totale est réduite d'environ 50 % (essentiellement par combustion du carbone et perte d'eau) ;
- La diminution du volume et de la masse par compostage permettra donc de diviser par deux le charroi des tracteurs pour l'évacuation du fumier ;
- Une fois le fumier composté, celui-ci sera épandu sur les terrains occupés par La Coopérative du Chant des Cailles afin d'assurer la fertilisation de ceux-ci ;

Considérant que le placement d'une citerne à purin permet d'éviter tout impact négatif sur le site classé ;

Considérant que le projet prévoit également le placement d'une citerne d'eaux de pluie ; que ces citernes seront enterrées et dès lors non visibles ;

Considérant que le placement d'une citerne d'eaux de pluie améliore la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et permettra l'abreuvement des animaux et l'arrosage des végétaux lors de forte chaleur ;

Zone de la fromagerie

Considérant que cette zone est reprise au schéma des affectations du PPAS comme patrimoine à conserver et/ou à restaurer ;

Considérant que l'atelier (actuelle fromagerie), le plus vieux bâtiment, a des murs en brique et un toit revêtu de tuiles ; que tous les autres bâtiments ont été fabriqués avec une ossature en bois ; que la toiture de la grange revêtue de tuiles ;

Considérant qu'afin de pérenniser son activité sur le site, le Bercail a besoin d'espaces de stockage ainsi qu'un local pour l'accueil des groupes et pour donner des formations ;

Considérant que l'annexe existante originelle a été démontée sans permis ; que la restauration de l'annexe 2 dans la zone de la fromagerie sera restaurée sur la dalle de béton existante ; que son implantation respecte le périmètre constructible prescrit au PPAS ;

Considérant que plusieurs décrochements du bâtiment seront réalisés afin de ne pas porter atteinte aux racines des arbres présents sur le site ;

Considérant que l'annexe 2 est restaurée pour accueillir deux nouvelles pièces : un atelier et un espace didactique polyvalent ; que la hauteur du bâtiment est identique à celle du local de rangement 1 (ancienne grange) et suit la forme du terrain créant ainsi une toiture en escalier ;

Considérant que la restauration de ces annexes rétablit la valeur de l'ensemble des bâtiments dans cette zone et participe dès lors à la mise en valeur du site classé ;

Considérant que l'aménagement d'une salle didactique polyvalente améliore l'accueil des visiteurs dans le cadre du développement des activités pédagogiques et sociales organisées par la coopérative sur le site ;

Considérant que les matériaux sont également identiques à l'espace de rangement 1 ce qui permet une continuité visuelle indéniable et donc une intégrité patrimoniale de la zone ; que le bâtiment est à la fois simple mais très esthétique grâce à ses matériaux naturels (terre cuite et bois) ; que des portes coulissantes de part et d'autre de l'atelier permettent une circulation aisée vers les espaces de rangement 2 ;

Considérant que le même langage architectural a été utilisé tant pour la salle didactique que pour le local rangement 1 ; que ceux-ci s'intègrent dans le cadre bâti et forment un ensemble cohérent en harmonie avec son environnement ;

Considérant qu'un espace de stockage des aliments (foin, paille,...) est prévu à l'arrière du bâtiment restauré, à la place de l'ancienne annexe temporaire ; que cet espace est protégé de la vue par le nouveau bâtiment d'un côté et par un bosquet de noisetiers de l'autre côté ;

Considérant que sur le pignon Est du bâtiment, un abri à chouette effraye ainsi que des abris à chauve-souris seront installés afin de favoriser leur implantation sur le site ; que des nichoirs à mésanges ou autres passereaux seront également intégrés dans le bardage ;

Considérant que l'annexe temporaire (restaurée sans autorisation en 2018 par le Bercail sur terre battue – annexe 3) est démontée ;

Générale

Considérant que la rénovation et la transformation contribuent à préserver le caractère distinct du site à la fois historique et paysager (fonction agricole) ; que cette intervention veille à maintenir les caractéristiques biologiques du parc classé étroitement liées au paysage ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la lignée de la vocation originelle du site classé en ce que l'utilisation des terres pourvoyait aux besoins alimentaires du couvent en exploitant verger, potager et prairies ;

Considérant que ce projet résulte dans la mise en valeur de la bergerie et la zone de la fromagerie ; que l'architecture est simple, sobre et en harmonie avec son environnement ; que le projet améliore la qualité du bâti ainsi que la qualité de ses environs ;

Considérant que le projet est en ligne avec la stratégie Good Food 2 qui a été approuvée par le gouvernement Bruxellois ;

Considérant que les activités projetées participent au maintien des qualités paysagères et végétales de ce paysage rural ;

Considérant que le projet favorise la fertilisation naturelle des prairies et l'accueil de la faune sauvage ainsi que la gestion des eaux de pluies et améliore les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le projet soumis bénéficie au parc classé dans le respect des prescriptions du PRAS et du PPAS ;

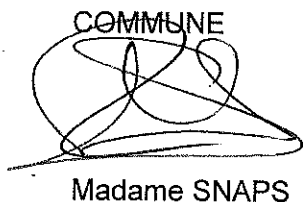
Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-avant, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

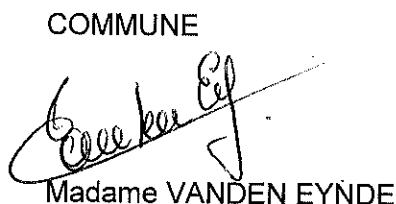
AVIS FAVORABLE MAJORITAIRE DE la Commune et de Bruxelles-Environnement sous conditions de :

- **respecter les conditions émises par la CRMS dans son avis conforme du 11/01/2023 :**
 - Les travaux devront se dérouler dans le respect du site, y compris au niveau du relief ainsi que des arbres proches de la bergerie et de leur système racinaire. La DPC devra être étroitement associée à l'organisation et au déroulement du chantier qui fera l'objet d'une demande de permis de chantier introduite en bonne et due forme ;
 - L'intégration de l'élevage dans le biotope actuel devra respecter le site classé dans sa globalité. Tout particulièrement, le troupeau devra être tenu strictement à l'écart des arbres et arbustes fruitiers, forestiers et d'ornement. À cette fin, on prendra les mesures de protection adaptées, à valider préalablement par la DPC ;

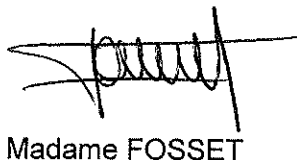
COMMUNE

Madame STASSART

COMMUNE

Madame SNAPS

COMMUNE

Madame VANDEN EYNDE

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT


Madame FOSSET

Vu que la demande se situe en zone verte et en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que la demande se situe dans le site du Couvent Ste-Anne, classé comme site par AGRBC du 19 juillet 2007 ;

Vu que la demande se situe en zone de parc classé suivant le PPAS « zone 7 - WIENER» (AR 13-01-2011) ;

Attendu que la demande vise à transformer la bergerie et restaurer l'annexe au sein du parc classé du Couvent Sainte Anne ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique à Watermael-Boitsfort du 30/01/2023 au 13/02/2023 pour les motifs suivants:

- Application des prescriptions générales du PRAS
 - 0.3. : Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) ;
 - 0.6. : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Que 28 réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique et 1 réclamation dehors l'enquête publique et portent principalement sur

- L'impartialité de la commission de Concertation;
- Le saucissonnage du projet ;
- Incomplétude de la demande : L'absence d'un rapport d'incidences et d'un avis SIAMU ;
- La présence d'erreurs dans l'avis CRMS ;
- La non-conformité de la demande avec le PPAS Wiener;
- L'occupation des exploitations commerciales et artisanales de la coopérative du Chant des Cailles sur le site, sans respecter les prescriptions urbanistiques et environnementales dont l'arrêté de classement du par cet l'art.98,§1^{er}, du COBAT-absence de sanctions des faits infractionnels ;
- La montée en puissance des exploitations commerciales sur le parc ;
- La dégradation du parc ;
- Le nombre de moutons autorisés sur le site ;

Le conflit d'intérêt, le partenariat et le défaut d'impartialité :

Considérant que les trois membres en cause du Collège des Bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort ayant démissionné de leurs fonctions d'administrateur de l'asbl « La Ferme du Chant des Cailles » et de la sclr COOPERATIVE du CHANT DES CAILLES dès leur nomination échevinale et plus d'un an avant l'introduction de la demande de permis ; il n'y a donc plus une situation de conflit d'intérêts ;

Le saucissonnage du projet

Considérant qu'en octobre 2019, suivi de cette mise en demeure, une première demande de permis a été introduite (17/PFU/1726447); que cette demande vise à rénover et agrandir la bergerie de la coopérative du Chant des Cailles pour le développement de ses activités ;

Considérant que en novembre 2020, une deuxième demande de permis a été introduite (17/PFU/176645); que cette demande vise à remplacer des annexes situées à côté de la grange au Couvent Saint Anne ;

Considérant que le 13/10/2021, à la demande d'URBAN, le demandeur a retiré les deux demandes de permis en cours (celle de la bergerie et celle de l'annexe de la grange) et a déposé une nouvelle demande de permis globale qui rassemble les deux espaces ;

Considérant qu'en raison de l'augmentation du nombre de moutons sur le site, une nouvelle demande de permis d'environnement a été introduite en 2019 ; que le 30/09/2020, la commune de Watermael-Boitsfort a formulé le souhait d'une « rationalisation » des demandes de PE qui globaliserait tous les sites d'exploitation du Bercaill ; qu'une nouvelle demande de PE reprenant l'ensemble des moutons présents sur tous les sites a été introduite en novembre 2020 ; que le 22/03/2021, un permis d'environnement de classe 2 est délivré pour l'exploitation d'un cheptel de moutons répartis sur 4 bergeries et leurs différentes parcelles de pâturage (n° 2020/601) ;

Incomplétude de la demande : L'absence d'un rapport d'incidences et d'un avis SIAMU :

Considérant que la rubrique 20 de l'annexe B du CoBAT détermine que notamment les projets suivants doivent être soumis à un rapport d'incidences : « 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m2 » ; que la rubrique 20 susmentionnée de l'annexe B est le résultat de la transposition des directives européennes 85/337/CEE, 97/11/CE et 2001/42/CE par l'ordonnance du 30 juillet 1992 relative à l'évaluation préalable des incidences de certains projets dans la Région de Bruxelles-Capitale ; que la directive 85/337/CEE, en ce qui concerne l'agriculture, détermine que les projets suivants sont soumis à une évaluation :

« Agriculture

a) Projets de remembrement rural

- b) Projets d'affectation de terres incultes ou d'étendues semi-naturelles à l'exploitation agricole intensive
- c) Projets d'hydraulique agricole
- d) Premiers reboisements, lorsqu'ils risquent d'entraîner des transformations écologiques négatives, et défrichements destinés à permettre la conversion en vue d'un autre type d'exploitation du sol
- e) Exploitations pouvant abriter des volailles
- f) Exploitations pouvant abriter des porcs
- g) Pisciculture de salmonidés
- h) Récupération de territoires sur la mer »

Considérant que l'objet de la demande ne correspond à aucun des projets susmentionnés ; qu'il n'y aura pas d'agriculture "intensive", ni déboisement ni élevage intensif de bétail ; que les autres projets énumérés dans la directive 85/337/CEE ne sont pas non plus d'application au projet en question ; que la rubrique 20 de l'annexe B ne s'applique pas ;

Considérant que le demandeur est dispensé de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du SIAMU ;

La non-conformité de la demande avec le PPAS Wiener

Vu que la demande se situe en zone de Parc Classé suivant le PPAS « zone 7 - WIENER » (AR 13-01-2011) ; que cette zone est essentiellement affectée à la végétation, aux plans d'eau ; que elle est destinée de être maintenue ou à être aménagée pour remplir leur rôle paysager écologique ; que cette zone ne peut être affectée aux commerces ; que toute construction y est interdite ;

Considérant que dans la zone de la fromagerie, le plan du PPAS (zone 7) contient le contour de bâtiments historiques existant « à conserver ou restaurer » ; que l'annexe 2 à reconstruire dans la demande de permis correspond à une dalle de béton ; que, d'après les photos d'époque, la dalle était couverte par des abris légers qui s'étendaient au-delà de la dalle existante ; que ces abris, sans aucune valeur esthétique ou historiques, dont la légalité n'est pas prouvée, ont été démontés ;

Considérant que le projet de reconstruction figurant dans la demande, doit être considéré comme une nouvelle construction qui ne peut être autorisée selon les prescriptions du PPAS, et sont prohibées par les conditions de conservation de l'arrêté de classement (voir infra) ;

L'occupation des exploitations commerciales et artisanales de la coopérative du Chant des Cailles sur le site, sans respecter les prescriptions urbanistiques et environnementales dont l'arrêté de classement du 19 juillet 2007 ;

Considérant qu'il a été constaté que des travaux étaient réalisés sans autorisation ; que plusieurs mises en demeure ont été envoyées : en 2019 par la commune et en 2020 par Urban ; que plus loin, dans la partie « Historique », le processus des mises en demeure et de la demande actuelle sont précisés ;

La montée en puissance des exploitations commerciales sur le parc ;

Concernant l'actuelle fromagerie : à l'origine, il s'agissait d'une remise dont le changement d'utilisation implicitement demandé au regard de plans de la présente demande ne peut être autorisé : que le permis de 2014 n'a pas autorisé un tel changement d'utilisation ; que par ailleurs le PPAS y interdit le commerce ;

La dégradation du parc ;

Considérant que le pâturage de moutons contribue à l'entretien de la zone dans laquelle s'implante ; que les moutons broutent et fertilisent naturellement le site, ce qui est particulièrement intéressant pour les arbres fruitiers présents ; considérant qu'une bergerie pour leur hébergement en est l'accessoire indispensable ;

Considérant que l'augmentation du cheptel et le développement d'infrastructures bâties ne profitant pas directement à la conservation du site classé, ne peuvent être autorisées ; que le maintien d'une bergerie dans les limites de l'emprise légale existante est nécessaire mais que toute nouvelle construction, y compris autour de la bergerie est prohibée par l'arrêté de classement et le PPAS Wiener ;

Le nombre de moutons autorisés sur le site :

Considérant que le nombre de moutons autorisés sur le site ne fait pas partie de la demande de permis d'urbanisme mais est fixé dans le permis d'environnement de 2021 (n°2020/061) ;

Considérant néanmoins que la présente demande de permis est directement liée à l'augmentation du cheptel ; que le permis d'environnement relève d'une police administrative différente et que le permis d'urbanisme unique doit examiner la demande au regard des réglementations urbanistiques, dont le PRAS et la PPAS, et patrimoniale, dont les conditions particulières de conservation de l'arrêté de classement ;

Vu les avis d'instances émis dans le cadre de la demande de permis :

Vu l'avis conforme favorable conditionnel de la CRMS du 17/01/2023, libellé comme suit :

La CRMS estime que les nouveaux plans de projets de transformation présentés pour les zones de la bergerie et de la laiterie du Bercail n'auront pas d'incidences patrimoniales et paysagères négatives sur le parc du couvent Saint-Anne. Ce projet s'inscrit en outre dans la lignée de la vocation originelle du site classé et améliore l'esthétique des constructions et de leurs abords. Vu que les constructions projetées ne porteront pas préjudice aux perspectives vers et depuis le site classé et qu'ils contribuent à une amélioration de la situation existante des constructions, peu qualitative, la Commission rend sur la demande un avis conforme favorable sous les conditions suivantes :

- Les travaux devront se dérouler dans le respect du site, y compris au niveau du relief ainsi que des arbres proches de la bergerie et de leur système racinaire. La DPC devra être étroitement associée à l'organisation et au déroulement du chantier qui fera l'objet d'une demande de permis de chantier introduite en bonne et due forme ;

- L'intégration de l'élevage dans le biotope actuel devra respecter le site classé dans sa globalité. Tout particulièrement, le troupeau devra être tenu strictement à l'écart des arbres et arbustes fruitiers, forestiers et d'ornement. À cette fin, on prendra les mesures de protection adaptées, à valider préalablement par la DPC ;

Description du site :

Considérant que les bâtiments concernés par la demande de permis sont situés au sein du parc classé du Couvent Sainte Anne ;

Considérant que le parc de ± 5 ha s'étale entre l'avenue Léopold Wiener où se situent les bâtiments du Couvent (transformés récemment en maison de repos) et d'autre part l'avenue Calypso et l'avenue des Hanneçons ; que le site est un des témoins de l'essor des grandes congrégations religieuses du XIXème siècle et de l'utilisation du terrain notamment en cultures maraîchères,

Considérant qu'on y trouve une mosaïque de biotopes : un verger, des prairies, des bosquets, un bois ;

Considérant que dans les années 1990, les religieuses ont pratiqué l'agriculture et l'élevage sur le site ; que ces pratiques ont progressivement disparu à partir des années 1980 ; que depuis 2013, le projet du Bercaill, développé par La Coopérative du Chant des Cailles et soutenu par le Couvent Sainte Anne ASBL a permis de relancer l'activité agricole sur base d'un modèle agro-écologique, BIO, respectueux de l'environnement et vecteur de cohésion sociale et d'éducation relative à l'environnement et à la nature ;

Historique

Considérant que le 8 novembre 2013, Le Bercaill a déposé une déclaration (permis d'environnement de classe trois) pour un maximum de 30 moutons au Couvent Sainte Anne (n° 2013/0404) ;

Considérant que le 04/02/2014, un permis d'urbanisme est délivré pour la restauration du verger (abattre 2 arbres morts, planter 22 arbres, remplacer la clôture), la restauration de la grange et des travaux de conservation de la bergerie du Couvent Sainte Anne (n° 17/PFU/494418) ;

Considérant que le 22/04/2014, un permis d'environnement de classe 2 a été délivré pour l'installation d'une fromagerie (n° 2014/0412). Ce permis est valable jusqu'au 22/04/2029 ;

Considérant qu'une visite d'inspection de la commune de Watermael-Boitsfort a eu lieu sur le site pour constater que la situation existante n'était pas conforme au permis de 2014 ; que le 21/06/2019, une mise en demeure de régulariser la situation a été envoyée par la commune ;

Considérant qu'en octobre 2019, suivi de cette mise en demeure, une première demande de permis a été introduite (17/PFU/1726447); que cette demande vise à rénover et agrandir la bergerie de la coopérative du Chant des Cailles pour le développement de ses activités ;

Considérant qu'en date du 18/06/2020, le contrôleur régional, accompagné de la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) et de Bruxelles Environnement (BE), s'est rendu sur place ; qu'en 12/08/2020, URBAN a envoyé un courrier dans lequel le demandeur a été mis en demeure de régulariser diverses infractions urbanistiques constatées par l'Inspection ;

Considérant qu'en raison de l'augmentation du nombre de moutons sur le site, une nouvelle demande de permis d'environnement a été introduite en 2019 ; que le 30/09/2020, la commune de Watermael-Boitsfort a formulé le souhait d'une « rationalisation » des demandes de PE qui globaliserait tous les sites d'exploitation du Bercaill ; qu'une nouvelle demande de PE reprenant l'ensemble des moutons présents sur tous les sites a été introduite en novembre 2020 ; que le 22/03/2021, un permis d'environnement de classe 2 est délivré pour l'exploitation d'un cheptel de moutons répartis sur 4 bergeries et leurs différentes parcelles de pâturage (n° 2020/601) ; que ce permis (n° 2020/601) a été confirmé sur recours, par le Collège d'environnement en date du 31/07/2021 ;

Considérant que en novembre 2020, une deuxième demande de permis a été introduite (17/PFU/176645); que cette demande vise à remplacer des annexes situées à côté de la grange au Couvent Saint Anne ;

Considérant que le 13/10/2021, à la demande d'URBAN, le demandeur a retiré les deux demandes de permis en cours (celle de la bergerie et celle de l'annexe de la grange) et a déposé une nouvelle demande de permis globale qui rassemble les deux espaces ;

Projet

Considérant qu'une partie du parc est actuellement occupée par « la Ferme du Chant des Cailles », gestionnaire d'un projet d'agriculture urbaine ancré à Watermael-Boitsfort ; que parmi ses activités figure le projet du Bercaill initié en 2012 sur les terrains du couvent Saint-Anne et concentré sur l'élevage de brebis et sur la fabrication de fromage à partir du lait produit sur place ;

Considérant que le **Bercaill** constitue le pôle élevage de la Ferme du Chant des Cailles installé depuis 2013 au Couvent Saint-Anne ;

Considérant que la demande concerne la transformation de la bergerie et restauration d'une annexe par la coopérative du Chant des Cailles pour le développement de ses activités ;

Considérant que la demande de permis actuelle concerne des bâtiments situés dans deux zones du parc distinctes : la zone de la fromagerie et de ses dépendances, et la bergerie située au centre du parc ;

Considérant que la demande porte sur :

- Réaménager la zone « fromagerie » installée dans la zone de l'ancienne grange du couvent : restaurer les constructions existantes et construire un local didactique et un atelier à l'emplacement d'anciennes annexes ;
- Au niveau de la bergerie : remplacer l'abri par une nouvelle construction, dont l'emprise au sol correspond à la situation de droit (abri initial de 1949), mais dont le volume est augmenté d'un niveau destiné au fenil (construction composée d'une base de béton + charpente métal / bois, bardage bois, toiture tôle gris foncé) ;
- Aménager aux abords de la bergerie une zone de stockage pour le fumier ainsi qu'une citerne d'eau de pluie et une citerne à purin ;

Zone de la fromagerie

Considérant qu'afin de pérenniser son activité sur le site, le Bercaill a besoin d'espaces de stockage ainsi qu'un local pour l'accueil des groupes et pour donner les formations ;

Considérant que l'atelier (actuelle fromagerie), le plus vieux bâtiment, a des murs en brique et un toit en tuile ; que tous les autres bâtiments ont été fabriqués avec une ossature en bois ; que la toiture de la grange est en tuile tandis que la toiture des annexes disparues était sans doute en tôle ou en revêtement bitumineux (comme l'annexe 1 actuelle, toujours présente) ;

Considérant que les sols de l'atelier, de la grange et des annexes 1, 2 et 4 étaient et sont encore toujours bétonnés tandis que le sol de l'annexe 3 était en terre battue ; que les piliers de l'annexe 3 reposaient sur des plots en béton (encore visible actuellement) ;

Considérant que l'annexe temporaire (restaurée sans autorisation en 2018 par le Bercaill sur terre battue (annexe 3) est démontée ;

Considérant qu'un espace de stockage des aliments (foin, paille,...) est prévu à l'arrière du bâtiment restauré, à la place de l'ancienne annexe temporaire ; que cet espace est protégé de la vue par le nouveau bâtiment d'un côté et par un bosquet de noisetiers de l'autre côté ;

Considérant que le bâtiment vient s'implanter comme le prolongement du local de rangement 1 (anciennement appelé grange) : les matériaux sont identiques pour la toiture (tuiles de terre cuite) et pour le revêtement de façade (bois) ; que l'ossature du bâtiment est en bois ;

Zone de la bergerie

Considérant que l'aménagement actuel avec l'extension temporaire de la bergerie pose des problèmes ; que l'extension doit être démontée (mise en demeure) ce qui diminuera la surface de stabulation

(espaces pour les animaux) de 93 m² à 48 m² ; qu' afin de maintenir une surface de stabulation suffisante pour le nombre actuel de brebis, une réorganisation de l'espace intérieur de la bergerie d'origine est donc indispensable ;

Considérant que le bâtiment est en mauvais état ; que la toiture est fracturée à de nombreux endroits et il y a de nombreuses fuites ; que les murs en béton armé de la bergerie d'origine sont peu esthétiques et certains sont en mauvais état ;

Considérant qu'actuellement, il est impossible d'évacuer le fumier de manière mécanisée car l'extension temporaire est trop basse et trop légère ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser la bergerie afin d'y installer un fenil ; que l'étage supplémentaire restera très peu impactant sur le site, comme la bergerie d'origine est intégrée au talus ; qu' un accès direct au fenil par le pignon sud-est sera possible car le niveau du sol extérieur à cet endroit est au même niveau que le fenil ;

Considérant que l'implantation au sol de la bergerie reste identique à la situation de droit soit 84 m² ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la bergerie sera entièrement utilisé comme surface de stabulation (espace pour les moutons) soit une surface totale de 76 m² ;

Considérant qu'une dalle de béton sera installée sur l'ensemble de la surface de stabulation (comme dans la construction d'origine) afin de faciliter l'enlèvement du fumier grâce à un tracteur ;

Considérant que le bâtiment proposé est en béton, en bois et en métal :

- Le rez-de-chaussée sera réalisé en parpaings de béton. Ce matériau est nécessaire car il sera en contact avec la terre sur plus de la moitié de la structure puisque celle-ci est intégrée au talus existant. Il sera également nécessaire pour porter les poutres en métal qui supporteront le fenil ;
- Les parpaings seront enduits à la chaux à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment ;
- Sur la base en béton, la charpente sera en métal et en bois ;
- Le bardage sera en bois ;
- Afin de dynamiser l'esthétique de la façade nord-est, la liaison entre l'enduit à la chaux et le bardage bois ne sera pas continue ;

Considérant que la demande prévoit deux portes en bois et une baie vitrée permettant de faire entrer la lumière sur la façade sud-est et une grande porte pour la sortie des brebis vers la prairie sur la façade nord-est ;

Considérant que des nids à chouette effraye seront intégrés à la structure de la bergerie afin de favoriser leur implantation sur le site ; que des nichoirs à mésanges ou autres passereaux seront également intégrés dans le bardage bois ;

Considérant que le demande propose une toiture en tôle gris foncé avec un isolant de 3 cm ; que plusieurs tôles translucides permettant l'éclairage zénithal ; que la lumière arrive jusqu'à l'espace de stabulation car une partie du plancher du fenil est constitué de plaques en verre (utile pour le passage de la lumière et pour observer les brebis depuis le fenil) ;

Considérant que les eaux de pluie de la toiture sont récoltées afin d'être stockée dans une cuve de 10.000 litres située sous la surface de dolomie située à côté de la bergerie ; qu'il se trouve également une citerne de 2000 litres pour stocker les purins de la zone de stockage du fumier ;

Considérant qu'un aménagement d'un chemin en dolomie (comme la plupart des chemins actuels du couvent) bordant le pignon sud-est et permettant notamment l'accès en tracteur au pignon nord-est (pour l'évacuation du fumier) ;

Considérant que la demande prévoit une dalle de béton sur une partie de la zone actuellement occupée par les klinkers (+/-1990) et les pierres bleues (+/- 1946) ; que cet aménagement imperméable permettra le stockage du fumier ainsi que les nombreuses manœuvres du tracteur lors du vidage de la bergerie et lors de l'évacuation du fumier en dehors du site ;

Non-conformité de la demande avec la réglementation applicables :

Considérant que l'ensemble du parc est classé par l'arrêté du 19 juillet 2007 *classant comme site le Parc du Couvent des Religieuses de l'Eucharistie sis avenue Leopold Wiener, 18-34 à Watermael-Boitsfort, en raison de son intérêt historique, esthétique et scientifique ;*

Considérant que son article 3 impose des conditions particulière de conservation, prohibant, notamment :

- L'utilisation, l'entreposage, ou la fabrication de substances nocives au développement et à la croissance des plantations, de la faune et de la flore ou nuisible à la qualité des eaux (a);
- Toute installation quelconque (sauf cabanes de chantier ou lors de manifestations culturelles temporaires) (d) ;
- Le dépôt et le stockage de matériaux, débris, détritux et déchets de toute nature a l'exception d'une seule aire de compostage (e) ;
- Toute nouvelle construction, à l'exception des constructions défendant un objectif exclusivement didactique ou scientifique (g);

Considérant que l'article 232 du CoBAT (dans les « effets du classement ») **interdit** :

(2°) d'utiliser un tel bien ou d'en modifier l'usage de manière telle qu'il perde son intérêt selon les critères définis à l'article 206, 1°;

(3°) d'exécuter des travaux [...] en méconnaissance des conditions particulières de conservation ;

Considérant que le classement est considéré comme un acte-condition qui déclenche l'application durable d'un régime juridique prédéterminé, à valeur législative, inscrits dans le CoBAT; qu'un permis d'urbanisme, acte individuel, ne pourrait autoriser ce qu'interdit l'article 232 du CoBAT, et en particulier d'enfreindre les conditions de conservation de l'arrêté de classement ;

Considérant que la majorité des constructions et installations de la demande de permis enfreindrait les conditions de conservation; que ces installations ne peuvent dès lors être autorisées dans le cadre d'un permis d'urbanisme unique ;

Considérant, en l'espèce que :

- Concernant la bergerie : elle peut être maintenue dans les limites de sa situation de droit existante (emprise au sol) ; que les transformations visant à améliorer son aspect esthétique, est profitable au site ; qu'une rehausse pour y intégrer un fenil (stockage du foin) peut être autorisée, mais qu'aucune nouvelle construction (dalle, muret, et plateforme, citernes) ne peut être autorisée au regard des prescriptions particulières du classement (pas de stockage de substance nocives (fumier), pas de nouvelles construction (citernes, dalles), ni des prescriptions du PPAS ;
- Concernant l'actuelle fromagerie : à l'origine, il s'agissait d'une remise dont le changement d'utilisation implicitement demandé au regard de plans de la présente demande ne peut être autorisé : que le permis de 2014 n'a pas autorisé un tel changement d'utilisation ; que par ailleurs le PPAS y interdit le commerce ;
- Concernant le « local didactique » à construire sur la dalle existante (annexe 2) : aucune trace, ni preuve de constructions historiques licites n'est fournie dans la demande ; il s'agit donc d'une nouvelle construction, et non d'une « reconstruction », formellement interdite par conditions particulières de l'arrêté de classement, ainsi que par les prescriptions du PPAS Wiener ;

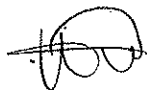
Considérant par ailleurs que tout dépôt ou installations en dehors de bâtiments licites existant est également proscrit par les conditions particulières de classement ; que dès lors, les possibilités de

développement des activités du Bercail sont limitées par les capacités existantes du site classé ; que l'éco-pâturage y est encouragé dans la mesure où il profite au site et dans les limites des capacités ;

Considérant que le développement extensif d'activités productives au sein du site, y compris le charroi qu'il engendre, n'est pas compatible avec les intérêts du classement et les conditions de conservation strictes qui y sont prescrites ;

AVIS DEFAVORABLE MINORITAIRE de la Direction de l'Urbanisme et de la Direction du Patrimoine Culturel

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL
